

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 306/2019/DS-PT;
Ngày: 01/11/2019;
V/v Tranh chấp “Quyền sử dụng
đất và hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Xuân Tuấn;**

Các Thẩm phán: Ông **Trần Văn Đạt.**

Ông Võ Trung Hiếu.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Trần Quang Minh,** thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà **Nguyễn Thị Cẩm Thúy** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 10 và ngày 01 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 297/2019/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2019 về tranh chấp “Quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 55/2019/DS-ST ngày 05/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 350/2019/QĐXX-PT ngày 07 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Trương Thị V,** sinh năm 1953.

Địa chỉ: Số 18/2B, đường L, phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Chỗ ở hiện nay: Số 114/9, đường N, phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: **Nguyễn Thị Huỳnh N1,** sinh năm 1988 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: **Phạm Tấn L,** sinh năm 1966;

Địa chỉ: Số 40/1A, đường L, phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện theo ủy quyền: **Nguyễn Hoàng A,** sinh năm 1974 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lộc: Luật sư **Nguyễn Hữu T,** thuộc văn phòng luật sư Nguyễn Hữu T – Đoàn luật sư Tiền Giang (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ủy ban nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ: Số 36, đường H, phường 7, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố M (vắng mặt).

3.2 Ủy ban nhân dân phường 6, thành phố M.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn T - Chức vụ: Phó Chủ tịch (vắng mặt).

3.3 Đỗ Thị Bé N, sinh năm 1968. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 160/2, đường L, phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.4 Trương Văn T, sinh năm 1951. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 114/9, đường N, phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

4. Người kháng cáo: Bị đơn **Phạm Tấn L.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Huỳnh N1 trình bày:

Vào ngày 18/4/2013, bà Trương Thị V và ông Phạm Tấn L đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng được công chứng chứng thực tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Tiền Giang. Theo nội dung của hợp đồng chuyển nhượng: Ông Phạm Tấn L chuyển nhượng cho bà Trương Thị V thửa đất số 123, tờ bản đồ số 44, diện tích 258,89 m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khu phố 2, phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04291 do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ông Phạm Tấn L ngày 14/9/2006.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà V đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số CH 02105 cấp cho bà Trương Thị V ngày 30/5/2013 đối với thửa đất số 123, tờ bản đồ số 44, diện tích là 258,9 m², loại đất trồng cây lâu năm

Đến khoảng tháng 10 năm 2017, ông L xây một ngôi nhà tiền chế trên phần đất hành lang của thửa đất trên. Do bà V không có ở trên thửa đất 123 nên ông L xây nhà tiền chế bà V hoàn toàn không biết. Đến khi phát hiện, bà V đã gửi đơn đến Ủy ban nhân dân phường 6, thành phố M yêu cầu ông L tháo dỡ căn nhà tiền chế để trả lại hiện trạng đất cho bà V.

Bà V yêu cầu ông Phạm Tấn L tháo dỡ nhà tiền chế có chiều ngang 05 m và chiều dài 4,5 m trả lại hiện trạng đất cho bà V, yêu cầu di dời ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 26/5/2018, bà Trương Thị V có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu công nhận phần mặt tiền giáp ranh đường bờ kè sông Cừ Long (phần đất số (3)) thuộc quyền sử dụng của bà V có diện tích như sau: Hướng Tây giáp với trường công nhân kỹ thuật có số đo 29,29 m; Hướng Đông giáp với thửa đất số 123, tờ bản đồ số 44 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà V có số đo 28,98 m; Hướng Nam giáp phần đất số (2) trong bản vẽ ngày 15/6/2018 có số đo 5,57 m; Hướng Bắc giáp với thửa đất số 118 có số đo 3,14 m. Tổng diện tích là 123,4 m². Lý do bà V yêu cầu công nhận phần đất này là vì: Trước đây, phần đất này là con mương, sau đó bà V đã san lấp mặt bằng mới có được như hôm nay.

Ngoài ra, bà V yêu cầu công nhận phần đất số (2) trong bản vẽ ngày 15/6/2018, mặt tiền giáp đường bờ kè sông Cừ Long là thuộc quyền sử dụng của bà V có tứ cận như sau: Hướng Tây giáp với trường công nhân kỹ thuật có số đo 12,65 m; Hướng Đông giáp với hẻm số 3, phường 6 có số đo 10,58 m; Hướng bắc giáp với thửa đất số 123 của bà Trương Thị V có số đo 14,13 m; Hướng Nam giáp với bức tường có số đo 15,11 m. Phần đất này có diện tích là 167,8 m². Lý do yêu cầu phần đất số (2) này do trước đây phần đất này là mặt tiền sông Cừ Long là phần bồi đắp của thửa đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V. Hiện nay, Nhà nước đã mở đường đi theo quy định pháp luật thì phần đất này thuộc quyền sử dụng của bà V.

Ngày 23/10/2018, bà V có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện. Bà V rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với thửa đất phần đất số (2) trong bản vẽ ngày 15/6/2018. Bà V xác định yêu cầu công nhận cho bà quyền sử dụng đất đối với phần diện tích có vị trí: Phía Đông giáp hẻm số 3, phường 6 có số đo 5,16 m; Phía Tây giáp với Trường công nhân kỹ thuật có số đo 5,16 m; Phía Đông giáp phần đất còn lại của phần đất được đánh số (2) có số đo là 14,13 m, phía Bắc giáp với thửa đất số 123 của bà V là 14,13 m. Bà V yêu cầu Tòa án công nhận cho bà quyền sử dụng đối với phần đất số (3) trong bản vẽ ngày 15/6/2018 (là phần trước kia là mương) thuộc quyền sử dụng quản lý của bà V có vị trí: Phía Đông giáp thửa đất số 123 của bà V là 4 m, 24,98 m; Phía Tây giáp với Trường công nhân kỹ thuật là 29,29 m; Phía Nam giáp với phần đất số (2) trong bản vẽ ngày 15/6/2018 là 5,57 m; Phía Bắc giáp với thửa đất 118 là 3,14 m. Đồng thời, bà V yêu cầu ông L tháo dỡ ngôi nhà trên phần đất số (2) trong bản vẽ ngày 15/6/2018 để trả lại hiện trạng đất cho bà V.

- Bị đơn ông Phạm Tấn L trình bày:

Phần đất ông canh tác từ năm 2006 đến nay có diện tích $40\text{m} \times 20\text{m} = 800 \text{ m}^2$. Trong đó có phần chủ quyền chiều dài $28,34\text{m} \times (\text{rộng } 8,27\text{m và } 10\text{m}) = 258,9 \text{ m}^2$, phần đất còn lại là 260 m^2 không có chủ quyền.

Vào ngày 18/4/2013, ông có nhu cầu vay tiền nên ông gặp bà Trương Thị V để vay số tiền 30.000.000 đồng, lãi suất là 5%/tháng, trả lãi hàng tháng, để đảm bảo cho khoản vay trên, bà V yêu cầu ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 123, tờ bản đồ số 44, diện tích $258,9 \text{ m}^2$, đất tọa lạc tại khu phố 2, phường 6, thành phố M để làm niêm tin. Khi nào ông trả tiền cho bà V thì hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 18/4/2013 được Phòng công chứng số 1 tỉnh Tiền Giang chứng thực có số công chứng 323, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/4/2013. Sau khi vay tiền của bà V, ông có đóng lãi đầy đủ, việc trả lãi không có giấy tờ và ông có ghi âm lại việc này để chứng minh hợp đồng này là hợp đồng vay chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng. Ông là người trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất trên và ông được biết Ủy ban nhân dân thành phố M tỉnh Tiền Giang đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V, có số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 02105 ngày 30/5/2013. Bà V cho rằng đã đưa cho vợ của ông là Đỗ Thị Bé N 800.000.000 đồng (bà V có cho ông xem giấy viết tay). Phần đất 260 m^2 hiện bà V đang tranh chấp là không có chủ quyền. Bà V có hỏi ông mua với giá 150.000.000 đồng, có nhờ Chủ tịch và địa chính phường 6 hỏi thương lượng mua đất của ông dùm bà V nhưng ông không bán. Sau đó, đại diện Ủy ban nhân dân phường 6 yêu cầu ông giao phần đất này làm đường đi cho trường, ông không đồng ý với yêu cầu của Ủy ban phường.

Khi được biết bà V được cấp giấy chứng nhận thửa đất trên, ông có gặp bà V để hỏi việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để đảm bảo cho khoản vay, tại sao bà V lại sang tên thửa đất trên. Bà V yêu cầu ông chuộc lại quyền sử dụng đất với số tiền là 850.000.000 đồng nhưng ông không đồng ý. Nay ông yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông và bà V được Phòng công chứng số 1 tỉnh Tiền Giang chứng thực có số công chứng 373, quyền số 01/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 18/4/2013; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố M, tỉnh Tiền Giang cấp có số vào sổ cấp giấy chứng nhận vay là 200.000.000 đồng và 50.000.000 đồng tiền lãi.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
- + Bà Đỗ Thị Bé N trình bày:

Năm 2004, bà và ông L đã ly hôn và được Tòa án nhân dân thành phố M ra Quyết định công nhận sự thuận tình ly hôn. Sau đó, bà và ông L vẫn chung sống với nhau và cùng nhau thực hiện các giao dịch vay mượn và chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Cụ thể vào năm 2013, bà và ông L có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V (tên thường gọi là thiếu T) một phần đất thuộc thửa số 123, tờ bản đồ 44, diện tích là 258,89 m² tại khu phố 2, phường 6, thành phố M. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Bà và ông L có nhận trước tiền cọc nhiều lần từ bà V với tổng số tiền là 500.000.000 đồng. Bà và ông L nhận số tiền 500.000.000 đồng để trả nợ và đóng tiền học cho con. Sau đó, vào ngày 28/3/2013, ông L có nhận thêm số tiền 300.000.000 đồng, có biên nhận do ông L đã ký sang nhượng phần đất trên. Do bà V biết bà và ông L đã ly hôn nên bà V yêu cầu bà viết giấy chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà V, trong giấy viết tay không thể hiện nội dung bà có nhận tiền của bà V. Sau đó 20 ngày, ông L mới ra Phòng công chứng số 1 tỉnh Tiền Giang làm thủ tục sang nhượng bởi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang cầm cho chị Ngô Thị Thùy M. Ông L nhận tiền của bà V để chuộc giấy về làm hợp đồng cho bà V. Đến ngày 18/4/2013, ông L và bà V mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc ông L nói chỉ có nhận của bà V số tiền 200.000.000 đồng là không có cơ sở.

+ Ông Trương Văn T trình bày:

Đối với vụ kiện giữa bà V và ông L, ông hoàn toàn thống nhất với ý kiến của bà V. Ông không có ý kiến gì khác.

+ Ủy ban nhân dân phường 6 thành phố M trình bày:

Căn nhà có chiều ngang 6 m, chiều dài 6 m mà ông Lộc đã xây dựng có một phần diện tích 5m x 6m = 30 m² bà Trương Thị V đang tranh chấp và một phần diện tích căn nhà xây dựng dài 1 m x ngang 6 m = 6 m² + phần sân ông L tráng nền xi măng sử dụng thuộc bãi bồi với diện tích 139,90 m². Tổng diện tích đất ông L xây dựng nhà và tráng nền xi măng sử dụng thuộc đất bãi bồi là 145,90 m², phần đất này do Ủy ban nhân dân phường 6 quản lý. Đất tọa lạc tại khu phố 2, phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Hiện nay, Ủy ban nhân dân phường 6 đã mời ông L để giải thích và đề nghị ông L phải trả lại phần diện tích lấn chiếm để Ủy ban nhân dân phường 6 đưa vào quản lý, tuy nhiên ông L không chấp hành. Ủy ban nhân dân phường 6 đề xuất Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

+ Ủy ban nhân dân thành phố M trình bày:

Liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Trương Thị V, qua kiểm tra hồ sơ phần đất tọa lạc tại khu phố 2, phường 6, thành phố M do ông Phạm Tấn L sử dụng đã được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ

(H)04291 ngày 14/9/2006 thuộc thửa số 123, tờ bản đồ số 44, diện tích 258,89 m², loại đất trồng cây lâu năm. Ngày 18/4/2013, ông L chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng phần đất trên cho bà V theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Phòng công chứng số 1 tỉnh Tiền Giang chứng thực số 373 quyển số 01/TP/CC-SCC-HĐGD. Đến ngày 30/5/2013, bà V được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 02105 thuộc thửa số 123, tờ bản đồ số 44, diện tích là 258,9 m², loại đất trồng cây lâu năm. Việc Ủy ban nhân dân thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Trương Thị V trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông L và bà V đã được Phòng công chứng số 1 chứng thực là đúng quy trình tự thủ tục quy định pháp luật.

- Người làm chứng:

+ Chị Châu Khánh P và anh Nguyễn Tấn P cùng trình bày:

Vào năm 2009 và 2010, vợ chồng anh chị có cho ông L mượn tiền hai lần: Một lần 30.000.000 và một lần 120.000.000 đồng. Sau đó, bà Bé N vợ của ông L đã trả cho anh chị số tiền 150.000.000 đồng. Theo anh chị được biết lúc đó vợ chồng ông L đã ly hôn nhưng vẫn còn sống chung. Ngoài ra, anh chị không biết gì thêm.

+ Ông Lê H trình bày:

Vào năm 2011, ông có cho ông L mượn số tiền 300.000.000 đồng. Sau đó, bà Bé N vợ của ông L có gặp ông để trả tiền thay cho ông L. Bà Bé N đã trả cho ông số tiền là 52.200.000 đồng. Khi đó, vợ chồng ông L vẫn chung sống với nhau.

+ Anh Hồ Nhựt T trình bày:

Cách đây khoảng 05 năm, anh không nhớ rõ thời gian cụ thể. Anh có cho ông L mượn số tiền 40.000.000 đồng. Trước đó, anh có chơi hội loại 3.000.000 đồng/tháng do bà Bé N (vợ của ông L) làm chủ hội. Anh đã hốt hội và hàng tháng phải đóng hội chết cho bà Bé N. Khi đó, bà Bé N đã cân trừ tiền hội mà anh nợ bà Bé N qua tiền mà anh L nợ anh nên hai bên không còn nợ. Theo anh được biết, khi đó, ông L và bà Bé N đã ly hôn.

+ Chị Ngô Thị Thùy M trình bày:

Bà Bé N và ông L đã ly hôn vào năm 2004 nhưng vẫn chung sống với nhau đến đầu năm 2014. Chị biết được là vì vào ngày 19/7/2012, hai vợ chồng có đến mượn chị số tiền 150.000.000 đồng và thế chấp chủ quyền đất số GCN: CH 02105, số phát hành: BO0256352, thửa đất số 123, tờ bản đồ số 44, diện tích 258,9 m² đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng 15/10/2043, địa chỉ: Khu phố 2, phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Sau đó, bà Bé N có đến gặp bà để trả tiền và lấy chủ quyền nói trên là để bán cho bà Trương Thị V.

+ Ông Phạm Hoàng B trình bày:

Vào năm 2012 và năm 2013, ông có giao bia cho quán karaoke M. Ông xác nhận trong thời gian trên, bà Bé N và ông L có chung sống với nhau như vợ chồng.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2019/DS-ST ngày 05/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

- Áp dụng Điều 124, Điều 697 và Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 12, khoản 3 Điều 167 và Điều 203 Luật Đất đai; Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 91, Điều 147, Điều 228, Điều 229 và Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội ngày 30 tháng 12 năm 2016; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị V về việc yêu cầu công nhận phần đất được đánh số (2) và phần đất được đánh số (4) trong bản vẽ hiện trạng thửa đất do Công ty Cổ phần Tài nguyên và Môi trường H – chi nhánh Tiền Giang lập ngày 04/01/2019.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị V.

Buộc ông Phạm Tấn L phải tháo dỡ ngôi nhà tiền chế có kết cấu nền xi măng, mái tole, vách tole, cửa sắt, diện tích 36,2 m² và mái che có diện tích 29,5 m². Nhà tiền chế và mái che được xây trên phần đất được đánh số (3) trong bản vẽ hiện trạng thửa đất do Công ty Cổ phần Tài nguyên và Môi trường H – chi nhánh Tiền Giang lập ngày 04/01/2019 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Công nhận phần đất được đánh số (3) trong bản vẽ hiện trạng thửa đất do Công ty Cổ phần Tài nguyên và Môi trường H – chi nhánh Tiền Giang lập ngày 04/01/2019 có diện tích là 72,4 m² thuộc quyền sử dụng của bà Trương Thị V (có sơ đồ bản vẽ kèm theo). Bà Trương Thị V được quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và bà V phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Tấn L về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Phòng công chứng số 1 tỉnh Tiền Giang chứng thực số 373 quyền số 01/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 18/4/2013 được ký giữa bà Trương Thị V và ông Phạm Tấn L.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 19 tháng 8 năm 2019, bị đơn ông Phạm Tấn L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Hoàng A – người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có ý kiến giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L có ý kiến cho rằng, lời trình bày của bà Bé N và bà V về việc chuyển nhượng không được ông L thừa nhận, không thống nhất về giá trị chuyển nhượng. Cụ thể, bà V thì cho rằng đã trả tiền cho bà Bé N trước sau là 800.000.000 đồng; bà Bé N lại cho rằng, bà và ông L nhận nhiều lần là 500.000.000 đồng và ông L nhận riêng 300.000.000 đồng. Như vậy thì tổng số tiền theo bà Bé N và bà V trình bày thì số tiền bà V đã trả là 1.600.000.000 đồng, không phải là 800.000.000 đồng như bà V đã trình bày. Đồng thời, quá trình giải quyết vụ án ông L không thừa nhận tờ photo biên nhận 300.000.000 đồng do bà Bé N cung cấp nhưng bà Bé N và bà V không cung cấp bản chính để chứng minh. Mặt khác, xét về mối quan hệ giữa bà Bé N với ông L không phải là vợ chồng, nên án sơ thẩm dẫn chứng lời khai của những người làm chứng về việc hai người có quan hệ như vợ chồng, không mâu thuẫn để xác định lời trình bày của bà Bé N là khách quan, trung thực là không có căn cứ.

Do đó, ông L cho rằng hợp đồng chuyển nhượng là giả cách để đảm bảo cho khoản tiền ông vay của bà V 200.000.000 đồng. Do tờ biên nhận vay hiện bà V đang giữ nên ông không thể cung cấp để chứng minh là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của bà V.

Bà Nguyễn Thị Huỳnh N1 - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có ý kiến cho rằng, yêu cầu kháng cáo của ông L là không có căn cứ. Đồng thời, theo đơn khởi kiện thì bà V yêu cầu công nhận cho bà được quyền sử dụng diện tích 72,4m² đất tại vị trí số (3) là không liên quan đến thửa đất các bên chuyển nhượng theo yêu cầu phản tố của ông L, nên dù hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu thì ý kiến của luật sư đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà V là không phù hợp. Do đó, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với yêu cầu kháng cáo của của bị đơn ông Phạm Tấn L là không có căn cứ, nên đề nghị không chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường 6, thành phố M, Ủy ban nhân dân thành phố M xét không liên quan đến việc giải quyết kháng cáo và đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Bé N, ông Trương Văn T có đơn xin xét xử vắng mặt, nên căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung tranh chấp: Qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa đã thể hiện, ngày 18/4/2013, ông Phạm Tấn L ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 123, tờ bản đồ số 44, diện tích 258,89m², tọa lạc khu phố 2, phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang cho bà Trương Thị V với giá 30.000.000 đồng. Hợp đồng được Phòng công chứng số 1 chứng thực số 373; Quyền số 01 TP/CC/HĐGD. Đến ngày 30/5/2013, bà Vinh được Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố M cấp Giấy CNQSDĐ số CH 02105 với diện tích 258,9m².

Theo bà V, giá trị chuyển nhượng thực tế là 800.000.000 đồng, bà đã thanh toán đầy đủ cho ông L làm nhiều lần trước khi ký kết hợp đồng. Tháng 10/2017, bà phát hiện ông L xây căn nhà tiền chế trên phần đất hành lang của thửa 123 thuộc quyền sử dụng của bà, nên các bên phát sinh tranh chấp. Vì thế, bà khởi kiện yêu cầu buộc ông L tháo dỡ di dời nhà tiền chế trả lại hiện trạng đất và yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích 72,4m² theo bản vẽ hiện trạng thửa đất do Công ty cổ phần Tài nguyên và môi trường H - Chi nhánh Tiền Giang lập ngày 04/01/2019 (vị trí số (3) trong bản vẽ) thuộc quyền sử dụng của bà.

Không thừa nhận lời trình bày của bà V, ông L cho rằng: Năm 2013 ông có vay của bà V số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng. Để đảm bảo cho khoản tiền vay, ông có thể chấp cho bà V Giấy CNQSDĐ bằng hình thức lập giả Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Các bên thỏa thuận, khi nào ông trả tiền vay cho bà V thì các bên hủy bỏ hợp đồng và bà V trả lại Giấy CNQSDĐ cho ông. Nay ông đồng ý trả lại cho bà V số tiền vốn vay 200.000.000 đồng + 50.000.000 đồng tiền lãi; yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông với bà V lập ngày 18/4/2013 và Giấy CNQSDĐ số CH 02105, ngày 03/5/2013 của UBND thành phố Mỹ Tho cấp cho bà V.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông L, nhận thấy: Theo nội dung của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 18/4/2013 thì giá trị chuyển nhượng là 30.000.000 đồng. Thế nhưng bà V lại cho rằng, giá trị chuyển nhượng thực tế các bên thỏa thuận và bà đã trả đủ tiền cho ông L là 800.000.000 đồng. Ông L lại cho rằng, không có việc chuyển nhượng đất, thực tế ông ký hợp đồng chuyển nhượng là

để thế chấp vay 200.000.000 đồng. Các bên không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh việc giao, nhận tiền chuyển nhượng và tiền vay như đã trình bày.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Bé N cung cấp bản photo biên nhận nhận tiền đất lập ngày 28/3/2013 (BL: 117); ông L cung cấp bản ảnh tờ biên nhận ngày 16/01/2013 (BL: 68). Bà V phủ nhận tài liệu do ông L cung cấp và thừa nhận tài liệu do bà Bé N cung cấp và những lời trình bày của bà Bé N có trong hồ sơ là đúng sự thật; ông L phủ nhận lời trình bày và tài liệu do bà Bé N cung cấp; bà Bé N thừa nhận tài liệu do ông L cung cấp là do bà viết và ký tên.

[3.1] Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp thấy rằng: Theo khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự qui định về xác định chứng cứ thì: *“Tài liệu đọc được nội dung được coi là chứng cứ nếu là bản chính hoặc bản sao có công chứng, chứng thực hợp pháp hoặc do cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cung cấp, xác nhận”*. Như vậy, các tài liệu do mà ông L và bà Bé N cung cấp (BL: 68, 117) là bản sao photo không có công chứng, chứng thực, nên xác định không phải là chứng cứ, không có giá trị để đánh giá. Thế nhưng, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào tài liệu photo (BL: 117) do bà Bé N cung cấp để đánh giá và kết luận lời trình bày của bà Bé N phù hợp với chứng cứ do bà cung cấp và lời trình bày của bà V. Từ đó xác định có việc chuyển nhượng QSDĐ giữa ông L với bà V là không khách quan và chính xác.

Đối với tài liệu là bản ảnh (BL: 68) do ông L cung cấp, nhận thấy: Theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự thì khi *“Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”*. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, bà Bé N thừa nhận tờ biên nhận (BL: 68) do ông L cung cấp là do bà viết và ký tên giao cho bà V nên được sử dụng làm căn cứ để xác định các tình tiết khách quan của vụ án có liên quan đến lời trình bày của bà Bé N.

[3.2] Theo lời trình bày của bà V tại biên bản hòa giải của UBND phường 6, thành phố M lập ngày 25/12/2017 thì bà *“Không có đưa 200.000.000đ cho ông L; Trước và sau bà V đưa cho bà Bé N 800.000.000đ, sau đó bà Bé N và ông L ra công chứng bán cho bà V miếng đất này”* (BL: 06). Thế nhưng bà Bé N lại cho rằng, bà và ông L đã nhận nhiều lần của bà V số tiền 500.000.000 đồng nhưng không viết biên nhận, đến ngày 28/3/2013 ông L nhận 300.000.000 đồng và viết biên nhận cho bà V, đến ngày 21/02/2013 ÂL (tức ngày 01/4/2013 DL) bà V mới yêu cầu bà ký tên vào biên nhận (BL: 77, 78).

Xét lời trình bày của bà V và bà Bé N thống nhất về tổng số tiền giao, nhận nhưng lại mâu thuẫn về người nhận và số lần nhận tiền. Bà V thì cho rằng, trước,

sau đưa cho bà Bé N 800.000.000 đồng; bà Bé N lại cho rằng, bà và ông L nhận nhiều lần tiền của bà V số tiền 500.000.000 đồng và ông L nhận riêng 300.000.000 đồng. Trong khi đó, ông L thừa nhận có vay 200.000.000 đồng và biên nhận vay tiền hiện bà V đang giữ nên không thể cung cấp cho Tòa án để chứng minh. Đồng thời, theo bà Bé N thì ông L sử dụng 300.000.000 nhận của bà V vào ngày 28/3/2013 để chuộc Giấy CNQSDĐ từ chị Ngô Thị Thùy M về làm hợp đồng bán cho bà V. Trong khi đó, chị M lại trình bày là bà Bé N đến gặp chị trả tiền lấy Giấy (BL: 76).

Tại biên bản lấy lời khai do Tòa án lập ngày 26/10/2018 (BL: 78) bà Bé N trình bày: *“Đối với tờ biên nhận ngày 16/01/2013 DL do ông L chụp hình nộp cho Tòa là do tôi viết và ký tên. Do bà V biết tôi và ông L đã ly hôn nhưng vẫn còn sống chung nên bà V sợ tôi sẽ khiếu nại nên bà V đã yêu cầu tôi viết biên nhận trên với nội dung có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà V một thửa đất cạnh kho xăng dầu với giá 800.000.000 đồng”*. Xét lời trình bày của bà Bé N như viện dẫn là mâu thuẫn với lời trình bày của chị N1 – người đại diện ủy quyền của bà V tại phiên tòa phúc thẩm về thời gian bà V biết bà Bé N với ông L không phải là vợ chồng và mục đích của việc bà V buộc bà Bé N ký tên bổ sung trong tờ biên nhận ngày 28/3/2013. Tại phiên tòa phúc thẩm chị N1 cho rằng, đến khi làm thủ tục ký kết hợp đồng mới phát hiện bà Bé N với ông L không phải là vợ chồng nên bà V yêu cầu bà Bé N ký tên vào tờ biên nhận và bà Bé N ký tên đề ngày 21/02/2013 ÂL để chứng minh ông L độc thân, tiện cho việc ký kết hợp đồng tại phòng công chứng; đồng thời các bên thỏa thuận, sau khi bà V được cấp Giấy CNQSDĐ thì bà V sẽ trả lại tờ biên nhận cho bà Bé N.

Xét thấy, nếu vì lý do chứng minh ông L độc thân nên bà V yêu cầu bà Bé N ký tên vào tờ biên nhận ngày 28/3/2013 là không cần thiết. Đồng thời, lý giải về việc mâu thuẫn giữa giá trị chuyển nhượng với giá trị ghi trong hợp đồng thì tại phiên tòa sơ thẩm, phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn cho rằng: *“Lý do không ghi 800 triệu trong hợp đồng là do hai bên đã giao tiền nên sau này sợ ông L đòi thêm 800 triệu nữa”* là mâu thuẫn. Bởi lẽ, nếu như ông L đã nhận đủ tiền và tại thời điểm ký kết hợp đồng bà V vẫn đang giữ biên nhận nhận tiền bán đất lập ngày 28/3/2013 thì việc sợ ông L đòi thêm 800.000.000 đồng là không có căn cứ.

[3.3] Xét ông L và bà Bé N đã ly hôn từ 24/7/2004 (BL: 62), quyền sử dụng đất ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho bà V được cấp Giấy sau thời điểm ly hôn (ngày 14/9/2006) là tài sản riêng của ông L. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 01/11/2019, bà Bé N thừa nhận biên nhận lập ngày 16/01/2013 DL (BL: 68) bà không biết phần đất bán là thửa nào, diện tích là cụ thể bao nhiêu, nhưng nội dung thể hiện: *“Đỗ Thị Bé N có bán đứt điểm cho thiếu T một miếng đất tọa lạc cạnh kho xăng dầu số tiền (800.000)đ (Tám trăm triệu chẵn)... nếu có tranh chấp tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm”*. Do đó, dù bà Bé N thừa nhận cam kết hay đã bán đứt điểm

nội dung tờ biên nhận thể hiện (BL: 76) thì cá nhân bà Bé N phải chịu trách nhiệm với bà V, ông L không phải chịu trách nhiệm đối với giao dịch do bà Bé N xác lập.

Từ phân tích trên có đủ căn cứ xác định ông L không có nhận tiền chuyển nhượng đất 800.000.000 đồng của bà V như bà V và bà Bé N đã trình bày, nên yêu cầu kháng cáo của ông L và ý kiến đề nghị của luật sư đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông L với bà V ký kết, được Phòng công chứng số 1 chứng thực số 373; Quyền số 01 TP/CC/HĐGD ngày 18/4/2013 là giả tạo, bị vô hiệu là có căn cứ, nên chấp nhận.

Theo ông L, biên nhận vay tiền hiện bà V đang giữ là phù hợp với thực tế, bởi bà V là người cho vay. Nay ông tự nguyện trả cho bà V số tiền 200.000.000 đồng vốn và 50.000.000 đồng, nên ghi nhận.

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện của bà V đề nghị công nhận phần diện tích 72,4m² thuộc vị trí số (3) theo bản vẽ hiện trạng đất do Công ty cổ phần Tài nguyên và Môi trường H - Chi nhánh Tiền Giang lập ngày 04/01/2019 thuộc quyền sử dụng của bà, nhận thấy: Theo công văn số 3105/UBND-TN&MT ngày 28/5/2019 của UBND thành phố M (BL: 325) thì *“phần đất được đánh số (3) thuộc diện đất được xem xét được cấp cho hộ gia đình, cá nhân mà bà V và ông L đang tranh chấp quyền sử dụng nên chưa đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng mà phải chờ kết quả giải quyết của Tòa án nhân dân”*. Đồng thời, theo biên bản thẩm định thì trên phần đất (3) này hiện có căn nhà tiền chế có diện tích 36,2m² của ông L.

Xét thấy, theo qui định của Điều 13, Điều 17 Luật đất đai năm 2013 thì việc công nhận cho ai được quyền sử dụng đối với đất không có nguồn gốc là thuộc thẩm quyền của cơ quan hành chính Nhà nước. Do đó, quyết định bản án sơ thẩm công nhận cho bà V được quyền sử dụng trái thẩm quyền, nên việc buộc ông L tháo dỡ di dời căn nhà tiền chế là không phù hợp.

[4] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của ông L được chấp nhận nên ông L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm. Bà V là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 294, Điều 296, khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Tấn L; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 55/2019/DS-ST ngày 05/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ Điều 121, 122, 123, 127, 129, 136, 137, 255 Bộ luật dân sự 2005; Điều 13, Điều 17 Luật đất đai năm 2013; Điều 147, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị V về việc yêu cầu công nhận phần diện tích đất được đánh số (2) và phần diện tích được đánh số (4) theo bản vẽ hiện trạng thửa đất do Công ty cổ phần Tài nguyên và Môi trường H - Chi nhánh Tiền Giang lập ngày 04/01/2019.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị V về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích 72,4m² đất, tọa lạc khu phố 2, phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang được đánh số vị trí (3) theo bản vẽ hiện trạng thửa đất do Công ty Cổ phần Tài nguyên và Môi trường H lập ngày 04/01/2019.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Trương Thị V** về việc buộc ông Phạm Tấn L tháo dỡ ngôi nhà tiền chế kết cấu nền xi măng, mái tole, vách tole, cửa sắt, diện tích 36,2m² và mái che có diện tích 29,5m² trên phần diện tích đất được đánh số (3) theo bản vẽ hiện trạng thửa đất do Công ty Cổ phần Tài nguyên và Môi trường H - Chi nhánh Tiền Giang lập ngày 04/01/2019.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Tấn L.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Phạm Tấn L với bà Trương Thị V đối với thửa đất số 123, tờ bản đồ số 44, diện tích 258,89m², tọa lạc khu phố 2, phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số (H) 04291 ngày 14/9/2006 (đã được Ủy ban nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02105 ngày 30/5/2013 cho bà Trương Thị V), được Phòng công chứng số 1 tỉnh Tiền Giang chứng thực số 373; Quyền số 01 TP/CC/HĐGD ngày 18/4/2013 bị vô hiệu.

Ông L được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để tiến hành đăng ký điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thủ tục pháp luật qui định.

- Ghi nhận ông Phạm Tấn L hoàn trả cho bà Trương Thị V số tiền 250.000.000 đồng (200.000.000 đồng tiền vay và 50.000.000 đồng tiền lãi).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí:

- Ông Phạm Tấn L phải chịu 12.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ số tiền 600.000 đồng dự phí đã nộp theo biên lai thu số 0012345 ngày 28/3/2018 và biên lai thu số 0000283 ngày

19/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang nên phải nộp tiếp 11.900.000 đồng.

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trương Thị V do thuộc diện người cao tuổi. Hoàn lại cho bà V số tiền 900.000 đồng dự phí đã nộp theo các biên lai thu số 0012242 ngày 14/3/2018, số 0012597 ngày 25/5/2018 và số 0012906 ngày 26/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Án tuyên vào lúc 10 giờ 05 phút ngày 01/11/2019, có mặt ông L, ông T, bà V, bà N1, bà N./.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố M;
- Chi cục THADS thành phố M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Xuân Tuấn